

DISCIPLINARE TECNICO

***Avviso esplorativo finalizzato alla acquisizione ovvero alla locazione di un immobile,
da destinare a struttura residenziale psichiatrica,
ubicato nel comune di Terzigno o uno dei comuni ad esso limitrofi,
per le esigenze della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud***

DEFINIZIONI

Ai fini del presente disciplinare, si specifica che si intende per:

- AZIENDA: ASL Napoli 3 Sud;
- AGGIUDICATARIO: Soggetto incaricato;
- COMANDO VV.F.: Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco territorialmente competente;
- C.P.I.: Certificato di Prevenzione Incendi ex art. 16, comma 1, del D.lgs. n.139 del 08/03/2006;
- DGRC 7301: Deliberazione Giunta Regione Campania n. 7301 del 31/12/2001 "Modifiche ed integrazioni alla delibera di Giunta Regionale n°3958 del 7 agosto 2001 contenente "Definizione dei requisiti strutturali tecnologici ed organizzativi minimi per l'autorizzazione alla realizzazione e dell'esercizio delle attività sanitarie e socio-sanitarie delle strutture pubbliche e private e approvazione delle procedure di autorizzazione";
- D.P.C.M. 22 dicembre 1989: "Atto di indirizzo e coordinamento dell'attività amministrativa delle regioni e province autonome concernente la realizzazione di strutture sanitarie residenziali per anziani non autosufficienti non assistibili a domicilio o nei servizi semiresidenziali"
- R.U.P.: Responsabile Unico del Procedimento ex art. 31 del D.lgs. n.50 del 18/04/2016.

INDICE

<u>Premessa</u>	pag. 3
<u>Capo I: Parte Generale</u>	
1 - Oggetto	pag. 3
2 - Requisiti del complesso immobiliare tipo	pag. 3
3 - Ubicazione del complesso immobiliare tipo	pag. 3
4 - Rispondenza urbanistica, regime vincolistico e quadro normativo di riferimento	pag. 4
5 - Titoli edilizi abitativi	pag. 4
6 - Descrizione dell'immobile	pag. 5
7 - Consistenza minima dell'immobile	pag. 6
8 - Tempi per l'immissione nella disponibilità dell'Azienda	pag. 7
<u>Capo II: Parte Economica e Amministrativa</u>	
9 - Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse	pag. 7
10 - Parametri di valutazione	pag. 8

PREMESSA

L'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud intende esperire una manifestazione di interesse finalizzata all'acquisto ovvero alla locazione di un immobile, ubicato nel comune di Terzigno o nei comuni limitrofi, da destinare a struttura residenziale psichiatrica, con la precisazione che l'immobile oggetto della ricerca deve essere di circa 1.200 mq di superficie utile (superficie netta).

In particolare, si specifica che le attività previste all'interno dei locali saranno di tipo sanitario, con destinazioni d'uso miste (camere di degenza, ambulatori, uffici direzionali, etc.), nonché aree comuni e depositi/archivi annessi. Le attività previste rientrano nelle competenze del Dipartimento di Salute Mentale.

Il presente Disciplinare Tecnico si pone quale obiettivo finale quello di illustrare le caratteristiche architettoniche e impiantistiche, nonché l'ubicazione geografica della tipologia di immobile da acquisire ovvero locare per adibirlo all'uso sopra descritto.

L'immobile dovrà essere libero da qualsiasi vincolo contrattuale d'utilizzo da parte di terzi.

CAPO I: PARTE GENERALE

1- OGGETTO

L'immobile sarà destinato ad attività sanitarie residenziali (area abitativa, servizi di nucleo, centro servizi e servizi di vita collettiva, servizi sanitari, locali ausiliari, servizi generali).

L'immobile ricercato dovrà essere ubicato nel centro abitato del comune, in area servita da trasporto pubblico. Saranno preferiti gli immobili più vicini al centro storico della città.

Il presente Disciplinare Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di disponibilità immobili inoltrata agli Enti competenti ai fini di una verifica dell'esistenza di beni immobili disponibili in ambito demaniale da destinare allo scopo per il quale viene formulata la richiesta.

2 - REQUISITI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO

In relazione a quanto precede si riportano di seguito i requisiti minimi ubicazionali, dimensionali e funzionali, nonché di coerenza agli strumenti urbanistici e vincoli che il complesso immobiliare da ricercare dovrà possedere per corrispondere alle esigenze dell'Azienda.

L'immobile che l'Azienda intende acquistare ovvero locare dovrà avere destinazione d'uso prevalentemente sanitaria secondo la classificazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di ubicazione.

L'immobile dovrà essere lecitamente costruito e dotato di licenza edilizia oppure, in alternativa, di idoneo titolo edilizio sostitutivo autorizzativo, nonché privo di abusi edilizi. Nel caso di presenza di abusi edilizi è possibile presentare comunque proposta di vendita e/o locazione evidenziando la parte abusiva, con espresso impegno del venditore a rimuovere tale porzione prima del rogito notarile ovvero del contratto di locazione.

3 - UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO

L'immobile che l'Azienda intende acquistare ovvero locare, oggetto di ricerca di mercato, deve essere collocato nel centro storico cittadino del comune di Terzigno o dei comuni limitrofi, nel raggio di circa un

chilometro dalle principali stazioni ferroviarie cittadine ed in prossimità di parcheggi pubblici e fermate di linee del trasporto pubblico su gomma.

Le caratteristiche strutturali del complesso immobiliare devono rispondere ai requisiti di idoneità statica ed essere antisismiche, tali da assicurare verosimilmente la sicurezza della struttura anche in caso di evento sismico o di altre calamità naturali.

In ragione della destinazione sanitaria, gli immobili in cemento armato e/o acciaio sono preferiti a quelli in muratura, in virtù del ridotto ingombro strutturale e della maggiore flessibilità organizzativa degli spazi interni, poiché questi sistemi costruttivi lasciano maggiore spazio a una interpretazione architettonica degli ambienti più flessibile e performante, aderente dunque alle esigenze funzionali delle attività sanitarie.

Altre caratteristiche di ubicazione dell'immobile:

a) Zona e vicinanza ai trasporti pubblici:

I complessi immobiliari proposti devono essere ubicati in zona centrale. La zona dovrà essere a prevalente destinazione sanitaria o simile e l'immobile deve essere collocato preferibilmente in modo da raggiungere i mezzi di trasporto entro breve raggio (metrò e ferrovie).

b) Rapporto con vie di comunicazione e collegamenti con terminali di trasporti:

Saranno preferiti gli immobili che hanno una distanza dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali, stazione ferroviaria, ecc.) inferiore ai 3 Km.

4 - RISPONDEZZA URBANISTICA, REGIME VINCOLISTICO E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il complesso immobiliare tipo ricercato dovrà essere coerente con gli attuali strumenti di pianificazione e di tutela paesistico/ambientale ed agli indirizzi di programmazione. In particolare, dovrà essere in linea con la programmazione e pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale), risultando compatibile con le linee di assetto del territorio comunale interessato e in un'ottica di tutela ambientale e paesistica del territorio, nonché di difesa del suolo.

Infine, il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere conforme alle disposizioni normative vigenti contenute nella legislazione nazionale e regionale in materia di sicurezza, difesa del rischio sismico, tutela storico-artistica, archeologica ed ambientale, tutela del suolo, vincoli, stabilità e uso del suolo, recupero e riqualificazione.

5 - TITOLI EDILIZI ABITATIVI

Il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere in possesso di tutti i titoli edilizi abitativi necessari per la destinazione d'uso che si richiede.

Gli immobili dovranno essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso sanitario e di uso pubblico. Dovranno, inoltre, essere muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità finale, certificato di collaudo statico, C.P.I. rilasciate dal Comando Provinciale dei VV.F., certificazioni inerenti al collaudo e all'esercizio degli impianti rilasciate dagli organi competenti per legge, catastalmente in regola con le certificazioni del Nuovo Catasto Urbano Edilizio (N.C.U.E.), denuncia all'ISPESL delle installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nel caso in cui ne siano sprovvisti, gli immobili dovranno presentare caratteristiche intrinseche per le quali sono realizzabili tutte le lavorazioni per renderli adeguabili a tali normative.

Il proponente dovrà dimostrare, con allegati grafici e descrittivi timbrati e firmati da un tecnico abilitato, la fattibilità dell'adeguamento dell'immobile alle normative e certificazioni sopra richiamate.

6 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uso sanitario e uso pubblico, sia per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche che per il dimensionamento degli spazi interni e le caratteristiche di finitura. In particolare, deve possedere i requisiti previsti dalla DGRC 7301/2001.

In alternativa, deve presentare caratteristiche intrinseche tali da consentire eventuali lavori di completamento, adeguamento, adattamento e ristrutturazione che consentano all'Azienda la trasformazione dell'immobile tale da renderlo confacente alle proprie esigenze. Resta onere del proponente dimostrare, con produzione di idonei elaborati, le potenzialità dell'immobile proposto.

Di seguito, si riporta una descrizione sommaria (non vincolante) delle caratteristiche generali dell'immobile:

- complesso edilizio, costituito da unico corpo di fabbrica, avente superficie complessiva fuori terra di circa 1.200,00 mq. Esso dovrà comprendere:
 - locali per l'area abitativa (camere con relativi servizi igienici, di mq. 12 per una persona, mq. 18 per due persone, mq. 26 per tre persone, mq. 32 per quattro persone, bagno escluso);
 - locali per i servizi di nucleo (soggiorno e gioco, servizi igienici e bagno assistito, locali di servizio per il personale di assistenza dotati di servizi igienici);
 - locali per centro servizi e servizi di vita collettiva (ingresso/portineria, uffici amministrativi, servizi igienici collettivi, soggiorno, bar, sala polivalente, locali per attività occupazionali, locali per il culto);
 - locali per servizi sanitari (ambulatori, palestra, spogliatoio con servizi igienici);
 - locali ausiliari (depositi, camera mortuaria);
 - locali per servizi generali (cucina, sala da pranzo, lavanderia e stireria, spogliatoi del personale con servizi igienici, magazzini, depositi per biancheria).

Le strutture ricercate dovranno essere dotate di illuminazione naturale adeguata alla normativa vigente per le attività di tipo sanitario ed aperte al pubblico.

Caratteristiche strutturali e finiture: struttura preferibilmente in conglomerato cementizio armato oppure, in alternativa, in acciaio. Risulta idonea anche una struttura in muratura ma comunque adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica.

Parcheggio: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree di parcheggio con singolo accesso ad esso dedicato direttamente dalla viabilità principale. Tali aree di parcheggio potranno svilupparsi sia a quota campagna che in piano seminterrato e/o miste.

Aree esterne: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna, giardini o, comunque, dotati di chiostri o ampie zone porticate.

Accessibilità: per il complesso immobiliare ricercato dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli ambienti fruibili dal pubblico anche alle persone con ridotte capacità motorie. Nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti i locali dovranno essere raggiungibili con percorsi orizzontali e con ascensori e/o rampe. Anche dalle aree destinate a parcheggio il corpo di fabbrica dovrà essere raggiungibile senza alcuna barriera architettonica.

Impianti:

Impianto elettrico, trasmissione dati, impianti speciali. Gli impianti di cui dovrà essere munito (in alternativa adeguabile) il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovranno comprendere:

- 1) Cabina di trasformazione MT/BT;
- 2) Quadro generale di BT;
- 3) Distribuzione elettrica principale;
- 4) Quadri secondari di smistamento e di zona;
- 5) Distribuzione elettrica secondaria;
- 6) Impianto di emergenza e continuità;
- 7) Illuminazione di sicurezza;
- 8) Impianto di illuminazione esterna;
- 9) Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche;
- 10) Impianto di telecontrollo;
- 11) Impianto di segnalazione ed allarme incendi;
- 12) Impianti telefonici e telematici;
- 13) Impianto di diffusione sonora;
- 14) Impianto di controllo accessi;
- 15) Impianto allarme wc HDK.

Impianti meccanici. Di seguito si riporta la dotazione minima impiantistica che dovrà possedere (in alternativa adeguabile) il complesso edilizio ricercato:

- 1) climatizzazione estiva ed invernale;
- 2) impianto idrico sanitario;
- 3) impianto idrico Antincendio.

Gli impianti dovranno essere rispettosi delle norme vigenti ed in particolare delle prescrizioni C.T.I., E.N.P.I./I.S.P.E.S.L./I.N.A.I.L., VV.F..

7 - CONSISTENZA MINIMA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare dovrà avere una superficie interna minima utile complessiva per le attività sanitarie ed ancillari non inferiore a circa 1.200,00 mq oltre la copertura, l'eventuale piano interrato, i locali tecnici ed il parcheggio. Tale superficie può essere articolata su più piani escluso piani interrati.

I locali ai vari piani dovranno essere collegabili orizzontalmente e verticalmente per il passaggio di cavi, condutture, etc., relativi a reti telefoniche, informatiche, televisive e similari. Tale possibilità potrà essere assicurata sia dal basso, ad esempio attraverso pavimenti galleggianti con elementi prefabbricati, che dall'alto, ad esempio attraverso controsoffittature rimovibili all'occorrenza, che in verticale attraverso appositi cavedi.

Ogni piano deve essere dotato di servizi igienici e locali di servizio in numero adeguato al personale e/o alla superficie servita e/o all'utenza, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili.

Dovrà essere installato o previsto un impianto ascensore per il collegamento dei vari piani del complesso e per ogni corpo di fabbrica, se disposto su più livelli.

8 - TEMPI PER L'IMMISSIONE NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AZIENDA

L'immobile completo rispondente alle esigenze dell'Azienda dovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte all'Amministrazione procedente presumibilmente entro tre mesi dall'individuazione dell'immobile maggiormente rispondente alle esigenze dell'Azienda.

CAPO II – PARTE ECONOMICA E AMMINISTRATIVA

9- DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati alla vendita e/o alla locazione dovranno fornire la seguente documentazione:

A. Documentazione Tecnica

Relazione tecnica-illustrativa degli immobili offerti, nella quale sono descritte le principali caratteristiche degli immobili, quali: sistema costruttivo, numero di piani, superficie, volume, altezze interne ed esterne, epoca di costruzione, principali interventi di manutenzione, impianti installati, eventuali materiali e/o sostanze insalubri presenti e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente gli immobili e il loro stato manutentivo;

Elenco degli immobili, qualora il complesso sia distinto in più corpi di fabbrica attigui, con l'indicazione della superficie lorda distinta per destinazione d'uso;

Titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità sia dei volumi edificati sia delle relative destinazioni d'uso;

Ulteriori certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPESL/INAIL, ecc.);

Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500, in cui sono riportati i punti di accesso agli immobili e la loro ubicazione topografica nell'ambito del territorio comunale;

Grafici plano-altimetrici (piane, prospetti e sezioni), in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente a descrivere in modo esaustivo la configurazione geometrica degli immobili, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;

Visure catastali con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte;

Documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto;

Valori dei parametri urbanistici più significativi, come rapporto di copertura (superficie coperta rapportata alla superficie del lotto) e rapporto volumetrico (volume edificato fuori terra rapportato alla superficie del lotto);

Proposta di trasformazione: eventuali grafici e relazione descrittiva di una o più proposte di trasformazione della tipologia di immobili ricercati, al fine di meglio illustrare la eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze dell'Azienda.

B. Documentazione Economica

La documentazione economica da allegare sarà infine costituita, in caso di solo interesse alla vendita, dal solo valore economico di vendita a corpo assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova l'immobile stesso ovvero, in caso di solo interesse alla locazione, dal solo valore economico annuale della

locazione assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova l'immobile stesso ovvero, ancora, nel caso di interesse sia alla vendita che alla locazione dell'immobile, da entrambi i predetti valori. Detti valori dovranno essere in linea con i valori di mercato relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui sia dichiarato un valore superiore, dovrà essere allegata apposita stima effettuata da un tecnico professionista.

10 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Nella valutazione degli immobili l'Azienda terrà conto, in particolare, di:

- consistenza plano-volumetrica e catastale degli immobili, distinta per destinazione d'uso (sanitaria, ufficio, deposito, pertinenza, ecc.);
- stato di conservazione degli immobili;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi di adeguamento degli immobili alle normative vigenti e alle esigenze aziendali richieste;
- presenza di sostanze insalubri;
- ubicazione topografica degli immobili rispetto alle richieste dell'Azienda;
- titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità dei volumi edificati e delle relative destinazioni d'uso;
- certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, VV.F., ISPESL/INAIL, ecc.);
- valore/i economico/i proposto/i;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per gli immobili che si trovano in posizione più vicina al centro della città ed ai principali nodi di scambio del sistema di TPL.

Si specifica che alle proposte meritevoli di attenzione da parte dell'Azienda sarà richiesto di produrre perizia di stima timbrata e firmata da tecnico abilitato. Detta perizia di stima, unitamente a tutta la documentazione prodotta dal proponente, sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate per la valutazione economica di parte pubblica e poi a seguire all'Agenzia del Demanio per il nulla osta di congruità del prezzo.

L'Azienda procedente, a seguito di tale iter procedurale, formulerà formale proposta di acquisto ovvero di locazione ai prezzi ritenuti congrui dall'Agenzia del Demanio. In caso di accettazione di tale prezzo da parte del proponente si procederà all'acquisto ovvero alla locazione del bene immobiliare con rogito notarile ovvero contratto di locazione.

In ultimo, si specifica che l'Azienda si riserva, in ogni caso, di valutare tutte le offerte pervenute dalla ricerca di mercato, se confacenti alle proprie esigenze, indipendentemente dall'ubicazione.

Inoltre, la ricezione delle manifestazioni di interesse non comporta per l'Azienda alcun obbligo o impegno e non vincolano in alcun modo l'Azienda all'acquisto ovvero alla locazione dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).